DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.7638398 Pages: 876-884



WOMEN IN SUSTAINABLE DEVELOPMENT: SCIENCE AND QUALITY EDUCATION

3RD INTERNATIONAL CONFERENCE



MULK QIYMATINI BAHOLASH TUSHUNCHASI VA UNI TAKOMILLASHTIRISH

Jaloliddinova Mohira Alisher qizi
Toshkent moliya instituti tayanch doktaranti

Кalit so'zlar: baholash, mulk, mulk qiymatini baholash, narx, mulkiy huquq.

Annotatsiya: Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang'ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash standartlarini ishlab chiqish va amalda qo'llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma'lum tartib va qoidalarga bo'ysundiruvchi tegishli to'la me'yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo'lmaganligini ta'kidlab o'tish zarur.

Baholashni o'rganish uchun avvalo ma'lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo'lish, qiymatni baholash ilm-fanining mazmuni, uni alohida ilm-fan sifatida shakllanishi va rivojlanishi, bu jarayonlarda mulk va mulkiy huquq, mulkning qiymati, narxi, qimmatliligi va ularni baholash tushunchalariga oid nazariy qarash va bilimlar tizimining rolini bilish zarur.

THE CONCEPT OF PROPERTY VALUATION AND ITS VALUATION

Key words: valuation, property, valuation of property, price, ownership.

Abstract: Evaluation activities have been gradually developing in our republic since independence. Speaking about the positive experience of developing and applying in practice national state assessment standards that meet international requirements at the initial stages, it should be noted that at present there is no appropriate full-fledged regulatory framework, an effective management and control system that subordinates the activities of expert appraisers to certain procedures and rules.

To study valuation, it is necessary first of all to have certain economic and technical knowledge, to know the content of the science of valuation, its formation and development as a separate science, the role of theoretical views and knowledge systems on the concept of property and property law, value, the value of property and their evaluation in these processes.

ПОНЯТИЕ ОЦЕНКИ СОТИМОСТИ ИМУЩЕСТВА И ЕЕ ОЦЕНКА

Ключевые слова: оценка, имущество, оценка стоимости имущества, цена, право собственности.

Аннотация: Оценочная деятельность начала постепенно развиваться в нашей республике с момента обретения независимости. Говоря о положительном опыте разработки и применения на практике национальных государственных стандартов оценки, соответствующих международным требованиям на начальных этапах, необходимо отметить, что в настоящее время не существует соответствующей полноценной нормативной базы, эффективной системы управления и контроля, подчиняющей деятельность экспертов-оценщиков определенным процедурам и правилам.

Для изучения оценки необходимо прежде всего обладать определенными экономическими, техническими знаниями, знать содержание науки об оценке стоимости, ее становление и развитие как отдельной науки, роль теоретических взглядов и системы знаний на понятие собственности и имущественного права, стоимости, стоимости имущества и их оценки в этих процессах.

Mamlakatimizda bozor iqtisodiyoti islohatlarining bosqichma – bosqich olib borilishi, mulk shakllarining o‘zgarishi jarayonida shakllangan mulk bozorida baholash faoliyatining shakllanishi va rivojlanishiga bozor munosabatlarining rivojlanayotganligi sabab bo‘ldi.

Demak, Davlat bozor iqtisodiyoti tizimiga o‘tishi bilan o‘zining tasaruffidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga, hamda, individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash va uni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishi zarurati paydo bo‘ldi. Ayni damda ushbu zarurat mulk qiymatini baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo‘lib xizmat qildi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo‘lib, mulkni, ya’ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning

salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.

Baholash faoliyatida, ko‘chmas mulkni baholash, uning mohiyati, o‘ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli me’yoriy-xuquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang‘ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash standartlarini ishlab chiqish va amalda qo‘llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma’lum tartib va qoidalarga bo‘ysundiruvchi tegishli to‘la me’yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilishni samarali tizimining amalda mavjud bo‘lmaganligini ta’kidlab o‘tish zarur.

Baholashni o‘rganish uchun avvalo ma’lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo‘lish, qiymatni baholash ilm-fanining mazmuni, uni alohida ilm-fan sifatida shakllanishi va rivojlanishi, bu jarayonlarda mulk va mulkiy huquq, mulkning qiymati, narxi, qimmatliligi va ularni baholash tushunchalariga oid nazariy qarash va bilimlar tizimining rolini bilish zarur.

Mulk va mulkiy huquq kategoriyalari bo'yicha iqtisodiyot ilm-fani va amaliyotida ko'p ming yillar davomida jamlangan boy bilimlar (genesis), jumladan, shakllangan terminologik apparat, nazariy va metodologik bazis, hozirgi zamonda mulkning keng ma'nodagi mazmun-mohiyatini tizimli o'rganish imkonini beradi.

Eng qadimgi dunyo tarixi sahifalarida mulk, mulkiy huquq to'g’risidagi ilk bilimlar insoniyat paydo bo'lishi, bunda uning hayotiy nafs va naf zarurati instinktlarini qondirish, ibtidoiy jamoasida nufuzli (obro'-e'tiborli) “alfa-shahs” yoki hech bo'lmasada boy-badavlat shahs mavqeiga (statusiga) sazovorlik orzu-istagiga erishish maqsadlarida mulkka ega bo'lish bilan bog’liq primitiv (sodda) huquqiy hatti-harakat(mulkiy munosabat)larni amalga oshirish tajribalari negizida shakllana boshlangan. Bunda ilk bor mulk tushunchasi kimgadir tegishli qandaydir foydali buyum degan primitiv tasavvur sifatida tor ma'noda yuzaga kelgan.

Mulk tushunchasi XX asrning 60-70 yillarida huquq nazariyasi bilan uyg’unlashib, mustaqil nazariyaga - mulkiy huquq nazariyasiga aylandi. Bu nazariya transaktion xarajatlar nazariyasi, iqtisodiy huquq, ijtimoiy tanlash nazariyasi, iqtisodiy tashkilotlar nazariyasi va shular kabi boshqa nazariyalar bilan birga zamonaviy neoinstitutsionalizmning asoslarini tashkil qilgan. Zero, bunday xossa barcha nazariyalar kabi ne'mat nazariyasiga ham hosdir.

Mulkiy huquq nazariyasi rivojiga qator olimlar sezilarli hissa qo'shganlar, masalan: A.Marshall, Dj.Hiks, R.Kouz, R.Savatye, G.Demsec, L.Ennekkerus, T.Kouplend, D.Murzin, R.Kapelyushnikova, S.Alekseev va boshqalar.

Ijtimoiy-iqtisodiy tizimning samarali faoliyati shart-sharoiti bo'lib mulkiy huquqni aniq talqin qilish, belgilash va amalga oshirish hisoblanadi. Bunda mulkiy huquqni belgilash (fiksaciya qilish) va uni ayirboshlash uchun shartnoma zarur.

Mulkiy huquq, transaktion xarajatatlar va shartnomaviy munosabatlar orasidagi bog’liqlikni mulkiy huquq nazariyasining nazariy asosini tashkil etuvchi R.Kouz teoremasi yaqqol ko'rsatadi.

Bu nazariyada “mulkiy huquq” tushunchasi markaziy hisoblanib, uning mazmuni ne'matlarning mavjudligi va ularni ishlatish bilan bog’liq odamlar orasidagi sanktiyalangan munosabatlarni anglatadi. Bu munosabatlar mulkiy huquq subyektlarining ne'matlar bo'yicha hatti-harakatlari me'yorini belgilaydi, moddiy obyektlar va inson huquqlari bo'yicha vakolatlarini qamraydi.

Mulkiy huquq moddiy va nomoddiy obyektlarga bo'lishi mumkin. U davlat va boshqa ijtimoiy mexanizmlar (urf-odatlar, qadriyatlar, ma'naviyat, diniy me'yorlar) tomonidan himoyalanishi va tartibga solinishi zarur.

Mulkiy huquq tushunchasi o'zida ikki holatni qamraydi:

mulkdor o'ziga qonunan tegishli bo'lgan obyektni barcha ruhsat etilgan usullar yordamida ishlatish;

shartnomalarda ko'rsatilmagan foyda yoki zararni o'zining barcha shartnomaviy majburiyatlarini (jumladan, soliqlar bo'yicha) bajargandan keyin o'zlashtirish.

Jamiyat nuqtai nazaridan, mulkiy huquq jamiyat a'zolari (jumladan, davlat bilan) o'rtasidagi munosabatlarni o'rnatuvchi qoidalar sifatida namoyon bo'ladi. Konkret shahs nuqtai nazaridan, uning mulkiy huquqi u yoki bu mulk (resurs) xususida qaror qabul qilish bo'yicha huquqlar “bog’lami” sifatida namoyon bo'ladi

Zamonaviy XXI asr tabiiy, iqtisodiy, yuridik, ijtimoiy, texnik va boshqa fanlarni o'zaro bog’liqlikda va ta'sirda garmonizatsiyalashtirilgan ravishda rivojlanishi bilan xarakterlanadi. Zero, bunda XX asrning ikkinchi yarmidan boshlab fan rivojining muhim xususiyati bo'lib o'tmish asrlardagi asosan eksperimentlarga asoslangan bir o'lchamli fandan tizimli tadqiqotda tizimli yondashuvni qo'llovchi ikki o'lchamli fanga o'tish hisoblangan.

Iqtisodiy, ijtimoiy, siyosiy, huquq sohalarida ko'rsatilgan fanlarning garmonizatsiyalashtirilgan ravishda qo'llanilishi esa globallashuv jarayonlari va bunda global beqarorliklarni (inqirozlarni) kuchayishi, dunyoning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishiga ijtimoiy omillar (masalan, CPI, inson kapitali, innovatsilar, ishsizlik va h.k.) ta'sirini keskin ortishi, iqtisodiy, ijtimoiy, siyosiy, huquqiy va boshqa munosabatlarni murakkablashuvi va ularning chegaralari kengayishi bilan belgilanadi. Bunda tizimli tadqiqotlar maqsadida ko'rsatilgan sohalarda fanlarning garmonizatsiyalashtirilishi boshqa sohalardagi fanlar (masalan, matematika, fizika, kimyo, biologiya, tibbiyot va ularning birlashgan yo'nalishlari, informatika, texnika va boshqa fanlar) garmonizatsiyalashtirilishi bilan umumiy belgilarga va ulardan farqlanuvchi taraflariga ega. Xususan olganda, alohida olingan fan doirasidagi fanlar garmonizatsiyalashtirilishi har qanday boshqa fan doirasidagi fanlar garmonizatsiyalashtirilishidan o'zining obyektga va predmetga yo'naltirilganligi bilan hamda mazkur fanga xos mazmun-mohiyat va munosabatlar turlarining u bilan garmonizatsiyalashtiriluvchi boshqa fanlarga xos shunday turlardan ustuvorligi bilan farqlanadi. Boshqacha qilib aytilsa, konkret soxani tizimli tadqiq etayotgan har bir fan bosh (ustuvor) fan sifatida o'z maqsadi atrofida boshqa fanlarni garmonizatsiyalashtiradi. Bunda har qanday tadqiqot o'tkazuvchi fan maqsadining ustuvorligi ushbu fan tadqiqoti maqsadi doirasida garmonizatsiyalashtiriladigan boshqa fanlar intellektual ishlanmalari yaratilishi

maqsadlari ikkilamchi hisoblanganligi hisobiga erishilishi printipini amal qilishi tabiiy holatdir. Masalan, zamonaviy tibbiyot (meditsina) sohasida inson organizmi yoki uning alohida organlarini tadqiq etish maqsadida tibbiyot faning maqsadli tadqiqoti atrofida boshqa fanlar (matematika, fizika, kimyo, biologiya, infomatika, texnika va h.k.) sohalarida bajarilgan iintellektual ishlanmalar ularning tibbiy maqsadda qo'llash nuqtai nazaridan foydali va zarur bo'lganlari garmonizatsiyalashtiriladi.

Zamonaviy mulkni boshqarish, yaratish va rivojlantirishga investitsiyalarni jalb qilish jarayonlari qiymat kategoriyasi bilan uzviy bog’liq. Bunda baholash bo’yicha qarorlarini qabul qilishda qiymat muhim mezon bo'lib xizmat qiladi. Hozirda asosan bozor qiymati, adolatli qiymat (adolatli narx mazmunida), fundamental qiymat kabi kategoriyalarni baholash amaliyotida bosh mezon sifatida qo'llash tavsiya etilgan.

Adolatli qiymat iqtisodiy fantom doirasida integrallashgan mezon sifatida qabul qilinishi mumkinligi uni mulk qiymatini baholash amaliyotlarida qarorlar qabul qilishning samarasi va ishonchliligini oshiradi.

Boshqarish va investitsion qarorlar qabul qilish maqsadida baholashda integrallashgan mezon sifatida adolatli qiymat ko'rsatkichini aniqlash tartibini qo'llash mumkin.

Mulk va mulkiy huquq kategoriyalari bo'yicha iqtisodiyot ilm-fani va amaliyotida ko'p ming yillar davomida jamlangan boy bilimlar, jumladan, shakllangan terminologik apparat, nazariy va metodologik bazis, hozirgi zamonda mulkning keng ma'nodagi mazmun-mohiyatini tizimli o'rganish imkonini beradi.

Eng qadimgi dunyo tarixi sahifalarida mulk, mulkiy huquq to'g’risidagi ilk bilimlar insoniyat paydo bo'lishi, bunda uning hayotiy nafs va naf zarurati instinktlarini qondirish, ibtidoiy jamoasida nufuzli (obro'-e'tiborli) “alfa-shahs” yoki hech bo'lmasada boy-badavlat shahs mavqeiga sazovorlik orzu-istagiga erishish maqsadlarida mulkka ega bo'lish bilan bog’liq primitiv (sodda) huquqiy hatti-harakat(mulkiy munosabat)larni amalga oshirish tajribalari negizida shakllana

boshlangan. Bunda ilk bor mulk tushunchasi kimgadir tegishli qandaydir foydali buyum degan primitiv tasavvur sifatida tor ma'noda yuzaga kelgan.

Hozirgi zamonda mulkni mazmunan qandaydir buyumga tenglashtirish uning soddalashtirilgan tor ma'nodagi eskicha ifodasi demakdir . Mulk tushunchasi haqiqatdan ham uzoq tarixga ega va fuqarolik huquqi obyektlarining murakkablashuvi hamda fuqarolik aylanmasi ehtiyojlariga muvofiq rivojlanmoqda. Yangi texnologiya tovarlari turlarining vujudga kelishi, ishlab chiqarishning rivojlanishi yangi tovarlar va xizmatlarning bitim obyektlari bo’lishiga olib keladi. Misol uchun XX asrning boshida elektr energiyaning vujudga kelishi va bir necha o’n yillikdan so’ng esa uni tovar sifatida sotilishiga olib keldi. Hozirgi kunda esa ayirboshlash, savdo-sotiq obyektlari bo’lib nomoddiy ko’rinishga ega bo’lgan murakkab obyektlar masalan MICROSOFT mahsulotlari yoki foydalanishning turli huquqlari (franshizalar, lizinglar, servitutlar va boshqalar) hisoblanadi.

Mulk tushunchasi rivojlanishi tarixi birinchi navbatda mulkning o’zini va ushbu mulkkka egalik qiluvchi shaxslarning aniq taqsimlanishini mustahkamladi. Real va oson identifikatsiyalanuvchi buyumlar va majburiy huquq shaklida yuzaga chiquvchi nomoddiy mulk to’g’risidagi tasavvurlarni rasmiylashtirish yuz berdi. Turli bitimlarning predmeti bo’lib buyumning o’zini qo’ldan-qo’lga o’tishini taxmin qilmaydigan (anglatmaydigan) mulkning alohida shakli bo’lgan buyumdan alohida tarzda huquqlar (misol uchun foydalanish huquqi) bo’ldi .

Mulk - mulkiy huquq subyektlariga tegishli bo'lgan turli shakl va mazmundagi fuqarolik huquqlarining obyektlari sifatida namoyon bo'luvchi ashyolar, shu jumladan pul va qimmatli qog’ozlar, boshqa buyumlar, mol-mulk, shu jumladan mulkiy huquqlar, ishlar va xizmatlar, ixtirolar, sanoat namunalari, fan, adabiyot, san'at asarlari va intellektual faoliyatning boshqa natijalari, shuningdek shahsiy nomulkiy huquqlar va boshqa moddiy hamda nomoddiy boyliklar bo'lib, ular mulkiy huquq subyektlarining mulkiy munosabatlari maqsadida tizimlashtirilgan ijtimoiy, iqtisodiy, yuridikva texnik-texnologik parametrlar bilan ifodalanuvchi turfa fuqarolik huquqlari obyektlaridir.

Mulk mol-mulk bilan bog'liq bo'lgan barcha foydalar, huquq va qiziqishlarni qamrab oluvchi yuridik tushuncha hisoblanadi. Mulkning ajralmas elementi bo'lib mulkdorga o'ziga xos qiziqishlariga huquq beruvchi mulkiy huquq hisoblanadi. Misol uchun ko'chmas mulkni jismoniy obyekt sifatida va unga mulkdorlik huquqini farqlash uchun ko'chmas mulkka mulkdorlik ko'chmas mulk deb ataladi. Ko'chmas mulkka egalik bilan birga huquqlar birikmasi misol uchun umrbod egalik qilish huquqidan foydalanish, sotish, ijaraga berish, hadya etishga muvofiq keluvchi huquqiy aktlar bilan tartibga solinib turiladi. Mulkiy huquq moddiy va nomoddiy obyektlarga bo'linishi mumkin. U davlat va boshqa ijtimoiy mexanizmlar (urf-odatlar, qadriyatlar, ma'naviyat, diniy me'yorlar) tomonidan himoyalanishi va tartibga solinishi zarur.

Mulkiy huquq tushunchasi o'zida ikki holatni qamraydi:

-mulkdor o'ziga qonunan tegishli bo'lgan obyektni barcha ruhsat etilgan usullar yordamida ishlatish;

-shartnomalarda ko'rsatilmagan foyda yoki zararni o'zining barcha shartnomaviy majburiyatlarini (jumladan, soliqlar bo'yicha) bajargandan keyin o'zlashtirish.

Jamiyat nuqtai nazaridan, mulkiy huquq jamiyat a'zolari (jumladan, davlat bilan) o'rtasidagi munosabatlarni o'rnatuvchi qoidalar sifatida namoyon bo'ladi. Konkret shahs nuqtai nazaridan, uning mulkiy huquqi u yoki bu mulk (resurs) xususida qaror qabul qilish bo'yicha huquqlar "bog'lami" sifatida namoyon bo'ladi.

Xulosa qilib shuni aytishimiz mumkinki, mulk qiymatini baholash mamlakatimizda brogan sari kerakli va amaliyotga tadbiq etilayotgan soha hisoblanadi. Baholash faoliyatini o'rganish, uni aholi orasida ommalashtirish, rivojlanayotgan mamlakatlar baholash faoliyatini o'rganish va tadqiqot natijalarini O'zbekistonda joriy etish sohani rivojlantirish uchunkerakli hisoblanadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

[1]. Sh.Shoha'zamiy. Mulk, qiymat va narxning nazriy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. T-.; "Iqtisod-Moliya" 2015 y – 5-17-bet.

[2]. Sh.Shoha’zamiy. Mulk, qiymat va narxning nazriy asoslari. Tanlangan ma’ruzalar. T-.; “Iqtisod-Moliya” 2015 y – 5bet.

[3]. Пак Савелий Геннадьевич, Хамраева Диляря Султановна. Оценка стоимости имуществаучебное пособие. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧЕБНО-КОНСУЛЬТАТИВНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РЕСПУБЛИКАНСКАЯ БИЗНЕС ШКОЛАТашкент 2013